자산운용보고서

보고서 기준일 : 2026년 01월 19일

펀드코드 : 66500

하나 글로벌리츠온리원부동산모투자신탁 [재간접형]

하나자산운용

하나자산운용

하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]

1. 펀드의 개요

▶ 기본정보

펀드명	하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]
투자위험등급	2등급
고난도펀드	
금융투자협회펀드코드	D2590
펀드의 종류	투자신탁,부동산, 개방형, 추가형, 모자형
보고대상 운용기간	2025.10.20 ~ 2026.01.19
신탁업자	신한은행
최초설정일	2020.04.20
존속기간	설정일~신탁계약의 해지일
일반사무관리회사	하나펀드서비스
판매회사	
레버리지(차입 등) 한도[1]	
상품의 특징	

[1]레버리지(차입 등) 한도의 경우, 일반 사모집합투자기구에 한하여 작성

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위 : 개, 백만원)

성명	직위	나이	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		협회 등록 번호
			펀드개수	운용규모	펀드개수	운용규모	
조은지(책임)	차장	35	13	352,227	0	0	2118001274
이다은	과장	34	25	470,453	0	0	2124000152
임영근	과장	32	33	2,249,866	0	0	2119000535

※ 성명 뒤 (책임)으로 표시된 운용역이 책임운용전문인력이며, '책임운용전문인력'이란 운용전문인력 중 투자전략 수립 및 투자 의사결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.
※ 모자형 투자신탁이나 종류형투자신탁의 경우에는, 펀드개수 및 운용규모를 운용펀드 단위로 집계한 수치입니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기간	운용전문인력
2024.02.29 ~ 현재[주]	조은지
2022.06.16 ~ 현재	임영근
2024.02.29 ~ 현재	조은지
2024.02.29 ~ 현재	이다은

※ 펀드의 운용전문인력 변경내역 등은 금융투자협회 전자공시사이트의 수시공시 페이지에서 확인할 수 있습니다. (인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr) 단, 협회 전자공시사이트가 제공하는 정보와 본 자산운용보고서가 제공하는 정보의 작성기준일이 상이할 수 있습니다.

▶ 운용경과

펀드는 이번 분기 부진했습니다. 포트에서 보유한 싱가포르 대표 산업/물류 리츠가 중국 경제 부진으로 인한 부진, 금리 상승에 따른 비용 부담을 반영하며 하락한 것이 펀드 성과를 제한했습니다. 더불어 펀드에서 높은 비중을 부여하고 있는 산업용 리츠 Prologis가 실적 발표 이후 크게 하락한 것이 펀드 성과를 제한했습니다. 펀드에서 높은 비중을 보유한 데이터센터의 경우 연초 이후 빅테크 기업들의 실적 강세와 맞물려 크게 상승했으나, 3월부터 시장의 금리 인하 기대감이 후퇴하면서 상승분을 반납 했습니다. 장기 임대차 계약으로 인해 금리 민감도가 높은 통신 리츠의 경우에도 크게 조정받으며 펀드 성과를 제한했습니다.

▶ 투자환경 및 운용 계획

이번 분기 (2024-01-20~2024-04-19) 글로벌 주식시장은 (MSCI World 지수 기준) 2.53% 상승했습니다. 1월 글로벌 주식시장은 어닝 시즌을 지나면서 예상보다 견조한 주요 기업들의 실적 발표로 상승세를 이어갔습니다. 미국의 성장률이 높게 유지되고 매크로 지표 또한 강세를 보이면서 미 연준의 금리 인하 기대감이 희석되었으나, 1월 선진국을 중심으로 대부분의 주식시장은 상승했습니다. 3월 FOMC 이전 시장은 지속되는 인플레이션 압박으로 연준이 점도표를 수정하여 금리 인하 횟수를 하향 조정할 가능성을 우려하며 하락했으나, 우려와 달리 FOMC가 올해 3회 인하의 점도표를 유지한 것은 시장 우려를 완화시켰습니다. FOMC 이후 불확실성이 일부 해소되며 투자심리가 개선되었으나, 대형 기술 주들의 높은 밸류에이션 부담감과 예상보다 더딘 미국 인플레이션 지표 완화 속도에 대한 우려가 지속되었습니다.
같은 기간 리츠 시장은 부진했습니다. 물가 상방 압력과 금리 인하 시기가 또다시 지연될 가능성에 금리 민감도가 높은 리츠 업종이 큰 타격을 입었습니다. 글로벌 리츠 지수가 모두 부진한 가운데 특히 미국, 홍콩 리츠의 부진이 두드러진 반면, 일본, 호주의 성과는 상대적으로 양호했습니다. 섹터별로는 데이터센터, 통신, 산업 리츠가 모두 크게 하락하면서 부진했던 반면 헬스케어, 주거 리츠의 성과는 상대적으로 양호했습니다.

4월 FOMC에서 파월 의장은 정책금리를 기존과 같은 5.25~5.5% 수준으로 동결함과 더불어 추가 금리 인상 가능성을 일축하면서 시장은 이를 비둘기파적으로 해석했습니다. 금리 인하 시기가 지연되고 금리 인하 횟수도 기존 3차례로 예상했던 시장의 예측에 대한 불확실성이 확대되면서 금리 민감도가 높은 리츠 업종의 부진이 지속되고 있으나, 물류센터와 데이터센터 리츠의 장기적인 성장성은 변함이 없음에 주목하고 있습니다. 펀드에서 투자하고 있는 물류센터 리츠의 경우 안정적인 임대율과 현금흐름, 건전한 재무구조를 유지하고 있어 하반기 이후 수급 모멘텀이 변화하는 시기 해당 종목의 건전성이 부각될 수 있을 것으로 보고 있습니다. 데이터 센터 또한 금리 부담과 더불어 단기적으로 시장기대치를 충족하지 못하는 성과가 우려 요인으로 작용할 수 있으나, AI에 기반한 산업 프레임의 변화가 데이터센터의 장기 성장성을 지지한다고 보고 있습니다. 펀드는 섹터별로 차별화되는 성과를 보이는 리츠 섹터에 선별적으로 접근하고 있으며, 실적 발표에 따라 단기 비중을 조정하며 성과 방어에 힘쓰려 합니다.

2. 수익률 현황

▶ 기간(누적)수익률

(단위 : %)

구분	최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 1년	최근 2년	최근 3년	최근 5년
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	3.40	8.12	7.97	6.74	7.40	7.34	- 1.10
비교지수 대비 성과	- 0.24	- 0.08	- 5.80	- 7.83	- 15.10	- 15.38	- 26.87

가. 비교지수(벤치마크) : FTSE EPRA NAREIT developed TR Index(T-1) X 95% + CALL X 5%

나. 벤치마크 변경내용 및 사유 : 해당사항 없음

※ 위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.
※ 클래스 펀드의 경우는 최종 설정된 일자를 기준으로 해당 운용기간의 수익률을 계산합니다.
※ C Class의 경우 (C1, C2, C3, C4, C5) 가입기간에 따라 판매보수가 감소하는 체감식 보수체계(CDSC) 적용함에 따라 본 보고서에 표기된 수익률은 개별 투자자의 수익률과 차이가 발생할 수 있으므로, 개별 투자자의 정확한 수익률은 가입하신 판매회사를 통하여 확인하시기 바랍니다.

하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]

▶ 손익현황

(단위: 백만원)

구 분		전기	당기
증권	주식	83	83
	채권	0	0
	어음	0	0
	집합투자기구	238	176
파생상품	장내	0	0
	장외	- 61	- 141
부동산		0	0
특별자산	실물자산	0	0
	기타	0	0
단기대출 및 예금		4	1
기타		- 48	38
손익합계		216	157

※ 모자형의 경우 전기와 당기의 손익은 모펀드를 기준으로 작성합니다.

3. 자산 현황

▶ 재산현황

(단위 : 원, 좌, %)

구분	항목	전기말	당기말	증감률
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	자산총액(A)	4,940,850,621	4,759,207,819	- 3.68
	부채총액(B)	14,583,818	130,586,481	795.42
	순자산총액 (C=A- B)	4,926,266,803	4,628,621,338	- 6.04
	발행 수익증권 총 수(D)	5,184,534,098	4,711,266,826	- 9.13
	기준가격 1) (E=C/Dx1000)	950.19	982.46	3.40

1) 기준가격이란 투자자가 집합투자증권을 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금(상환금포함) 수령시에 적용하는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행한 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다. 기준가격 증감률 부분은 당기 수익률을 표시합니다.

▶ 펀드의 투자전략

가. 투자전략

나. 위험관리

다. 수익구조

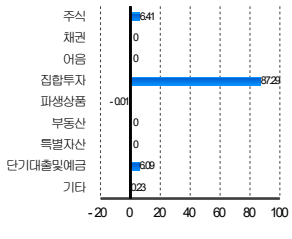
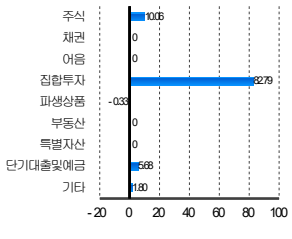
라. 추가내용

▶ 자산구성현황

(단위 : 백만원, %)

통화별구분 환율	증 권				파생상품	
	주식	채권	어음	집합투자	장내	장외
AUD	0	0	0	229	0	0
986.42	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(4.82)	(0.00)	(0.00)
JPY	264	0	0	539	0	0
9.34	(5.54)	(0.00)	(0.00)	(11.33)	(0.00)	(0.00)
KRW	0	0	0	0	0	0
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
SGD	0	0	0	836	0	- 7
1,145.91	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(17.57)	(0.00)	(- 0.15)
USD	215	0	0	2,335	0	- 8
1,473.70	(4.52)	(0.00)	(0.00)	(49.07)	(0.00)	(- 0.18)
합 계	479	0	0	3,939	0	- 15

통화별구분 환율	부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
		실물자산	기타			
AUD	0	0	0	56	0	286
986.42	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(1.18)	(0.00)	(6.01)
JPY	0	0	0	44	0	847
9.34	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.92)	(0.00)	(17.79)
KRW	0	0	0	160	86	246
1.00	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(3.36)	(1.80)	(5.17)
SGD	0	0	0	3	0	832
1,145.91	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.07)	(0.00)	(17.48)
USD	0	0	0	7	0	2,549
1,473.70	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.15)	(0.00)	(53.56)
합 계	0	0	0	270	86	4,760

전 기	당 기
자산별 구성비중	자산별 구성비중
	

※( ): 구성비중

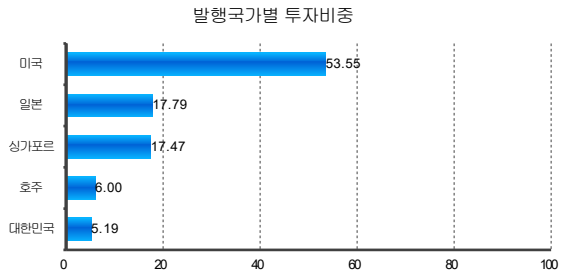
※ 모자형의 경우, 자산구성현황은 투자자가 가입한 자펀드의 실제 자산구성내역이 아니고, 투자자의 이해를 돕기위해, 모펀드의 자산구성 내역과 해당 자펀드가 각 모펀드에서 차지하고 있는 비율 등을 감안하여 산출한 것입니다.

하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]

▶ 발행국가별 투자비중

(단위 : %)

	국 가	비 중
1	미국	53.55
2	일본	17.79
3	싱가포르	17.47
4	호주	6.00
5	대한민국	5.19



※ 일부 해외종목의 경우에는 해당 종목의 거래소 상장국가와 실제 발행국가가 상이할 수 있습니다.

▶ 환헤지에 관한 사항

(단위:%)

투자설명서 상의 목표 환헤지 비율 2)	2026.01.19 환헤지 비율
상시내용참고	69.51

(단위:백만원)

환헤지 비용 3) 25.10.20.~26.01.19	환헤지로 인한 손익 25.10.20.~26.01.19
0	- 141

1) 환헤지는 환율변동으로 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며, 환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.

2) 투자설명서상 목표 환헤지비율을 특정하고 있지 않는 경우에도, 비용과 효익을 고려하여 환헤지가 가능한 주요통화에 대하여 90%수준을 목표로 환헤지를 실행하고 있습니다.

3) 환헤지 비용: 장내거래의 수수료는 계산이 가능하나, 장외거래의 경우 파생상품의 계약 및 거래환율에 포함되어 있으므로 별도의 산출이 불가능합니다.

▶ 환헤지를 위한 파생상품의 보유 현황

▶ 장외파생상품

(단위 : 계약, 백만원)

종류	거래상대방	기초자산	매수/매도
선도환	BNY MELLON	통화	매도
선도환	BNY MELLON	통화	매도

만기일	계약금액	비고
2026.03.13	773.30	신용등급
2026.03.13	2,418.77	신용등급

▶ 투자대상 상위 10종목

(단위 : %)

구 분	종목명	비중
집합투자증권	WELLTOWER INC	5.43
집합투자증권	PROLOGIS INC	5.26
집합투자증권	CAPITAL INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	5.14
집합투자증권	SIMON PROPERTY GROUP INC	4.96
집합투자증권	AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	4.95
집합투자증권	GOODMAN GROUP(NEW2)	4.82
집합투자증권	VENTAS INC	4.57
해외주식	CBRE Group Inc	4.52
집합투자증권	KEPPEL DC REIT	4.44
집합투자증권	GLP J- REIT	4.41

▶ 각 자산별 보유종목 내역

주식

(단위 : 주, 백만원, %)

종목명	보유수량	평가금액	비중
CBRE Group Inc	850.00	215.00	4.52
발행국가	**통화**	**업종**	**비고**
미국	USD	기타	

집합투자증권

(단위 : 좌수, 백만원, %)

종목명	종류	자산운용사	설정원본
WELLTOWER INC	수익증권	Health Care REIT Inc	195.61
PROLOGIS INC	수익증권	PROLOGIS INC	187.46
CAPITAL INTEGRATED COMMERCIAL TRUST	수익증권	CAPITAMALL TRUST [REITS]	206.93
SIMON PROPERTY GROUP INC	수익증권	Simon Property Group Inc	201.86
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	수익증권	American Healthcare REIT	196.42
GOODMAN GROUP(NEW2)	수익증권	GOODMAN GROUP	231.88
VENTAS INC	수익증권	Ventas Inc	178.41
KEPPEL DC REIT	수익증권	Keppel REIT	197.47
GLP J- REIT	수익증권	GLP J- REIT	183.89
순자산금액	**발행국가**	**통화**	**비중**
258.00	미국	USD	5.43
250.00	미국	USD	5.26
245.00	싱가포르	SGD	5.14
236.00	미국	USD	4.96
236.00	미국	USD	4.95
229.00	호주	AUD	4.82

하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]

순자산금액	발행국가	통화	비중
218.00	미국	USD	4.57
211.00	싱가포르	SGD	4.44
210.00	일본	JPY	4.41

기타

(단위 : 백만원)

종류	평가금액	비고
미수입금	79.00	
미수배당금	7.00	

※ 펀드 자산총액에서 차지하는 상위 10개 종목의 보유내역을 기재하되, 자산총액(파생상품의 경우 위험평가액)의5%를 초과하는 종목이거나 발행주식 총수의 1%를 초과하는 종목(해외주식은 제외)이 있는 경우 그 보유 현황을 기재합니다.

※ 위의 예금은 펀드의 운용 중에 남은 현금을 은행에 일시적으로 맡기는 은행계정대(loans to banking accounts)에 해당하고, 적용금리는 은대금리입니다.

※ 보다 상세한 투자대상자산 내역은 금융투자협회 전자공시사이트의 펀드 분기영업보고서 및 결산보고서를 참고하실 수 있습니다(인터넷 주소 http://dis.kofia.or.kr)
단, 협회 전자공시사이트에서 조회한 분기영업보고서 및 결산보고서는 본 자산운용보고서와 작성 기준일이 상이할 수 있습니다.

4. 투자자산 매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전율

(단위 : 백만원,%)

펀드명	구분	매수		매도		매매회전율[1]	
		수량	금액	수량	금액	해당기간	연환산
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	주식	706	169	1,476	64	19.35	76.77
	ETF	0	0	0	0	0.00	0.00

[1] 매매회전율(해당분기)이란 운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 그 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율을 말합니다. 매매회전율이 높으면 매매거래수수료(0.1%내외) 및 증권거래세(매도시 0.20%)가 발생해 투자자의 펀드비용이 증가합니다.

▶ 최근 3분기 매매회전율 추이

(단위 : %)

펀드명	2025-04-20 ~ 2025-07-19		2025-07-20 ~ 2025-10-19		2025-10-20 ~ 2026-01-19	
	주식	ETF	주식	ETF	주식	ETF
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	34.62	0.00	89.64	0.00	19.35	0.00

▶ 총보수, 비용비율

(단위 : 연환산,%)

펀드명	항목	해당펀드		상위펀드 비용 합산	
		총보수[1] 비용비율	중개수수료 비율	합성총보수 비용비율	매매 중개[2] 비용비율
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	전기	0.1788	0.1936	0.1788	0.1936
	당기	0.1130	0.0931	0.1130	0.0931

[1] 총보수 · 비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수'와 '기타비용' 총액을 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총 보수 비용수준을 나타냅니다.

[2] 매매 · 중개수수료 비율이란 매매 · 중개수수료를 순자산 연평잔액(보수 · 비용 차감전 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매 · 중개수수료의 수준을 나타냅니다.

※ 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 각 모펀드에 투자한 비율대로 안분하여 환산한 수치입니다.

5. 비용 현황

▶ 업자별 보수 지급현황

(단위 : 백만원,%)

펀드명	구분		전기		당기	
			금액[1]	비율[2]	금액[1]	비율[2]
글로벌리츠온리원부동산모[재간접형]	자산운용사		0	0.00	0	0.00
	판매회사		0	0.00	0	0.00
	펀드재산보관회사(신탁업자)		0	0.00	0	0.00
	일반사무관리회사		0	0.00	0	0.00
	보수합계		0	0.00	0	0.00
	기타비용[3]		2	0.05	1	0.03
	매매 중개 수수료	단순매매,중개수수료	2	0.05	1	0.02
		조사분석업무 등 서비스 수수료	0	0.00	0	0.00
		합계	2	0.05	1	0.02
	증권거래세		0	0.00	0	0.00

[1] 운용기간에 발생한 보수금액
[2] 펀드의 순자산총액(기간평잔) 대비 비율
[3] 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적 · 반복적으로 지출된 비용으로서 매매 · 중개수수료는 제외한 것입니다.
※ 성과보수내역 : 해당사항 없음
※ 발행분담금내역 : 해당사항 없음
※ ESG관련내역 : 해당사항 없음

6. 동일한 집합투자업자 펀드 투자현황

(단위:주,%)

투자대상 집합투자기구 현황		투자대상 집합투자증권 보유수(B)	보유비중 (=B/A*100(%))
집합투자기구명	발행총수(A)		
-	-	-	-

7. 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

가. 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

나. 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단 사유 등

▶ 주요 위험 관리 방안

가. 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

나. 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한 과 수단 등

다. 환매중단,상환연기 등과 관련된 환매재개,투자금상환 등의 방안 및 절차 등

하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]

▶ 자전거래 현황

가. 자전거래규모

(단위: 원)

최근 3개월	최근 6개월	최근 9개월	최근 12개월
-	-	-	-

나. 최근 1년간 자전거래 발생 시 자전거래 사유, 관련 펀드간 이해상충 등 방지를 위한 실시간 방안, 절차 등

▶ 주요 비상대응계획

8. 고유재산 투자 및 회수에 관한 사항

(단위: 백만원, %)

펀드명			분류
투자일	투자금	회수일	회수금
-	-	-	-
투자잔액		수익률	
-		-	

※ 투자금액 및 수익률은 자산운용사의 운용전략에 따라 추가설정(환매)될 수 있으며, 이에 따라 투자금액 및 수익률이 변동될 수 있습니다.
※ 고유재산 투자 분류가 '의무투자'인 경우에는 고유재산 투자의 회수예정일이 경과하기 1개월 이전에 제공되는 자산운용보고서에 고유재산 투자금을 회수할 수 있다는 사실을 기재합니다.
※ 수익률은[(보고서 기준일 수정기준가-투자일 수정기준가/투자일 수정기준가)*100]으로 산출된 값입니다.
※ 투자금, 회수금, 투자잔액은 고유재산 투자이후 이익분배금 수령을 제외한 최초 투자금액 기준으로 작성하였습니다.

9. 공지사항

이 보고서는 자본시장법에 의해 하나글로벌리츠온리원부동산모투자신탁[재간접형]의 자산운용회사인 '하나자산운용(주)'이 작성하여 펀드재산보관회사(신탁업자)인 신한은행의 확인을 받은 후에 판매회사를 통해 투자자에게 제공합니다. 다만 일괄 예탁된 펀드의 펀드재산보관회사(신탁업자) 확인기간은 일괄 예탁된 날 이후 기간에 한합니다.

고객님이 가입하신 펀드는 운용규모가 법적 기준 소규모상태(50억원 미만)으로 지속되어 분산투자 등 효율적인 운용이 어려울 수 있는 소규모펀드로 지정되어 있습니다. 소규모펀드는 자본시장법에 따라 투자자에 대한 별도의 통보나 동의없이 자산운용사가 임의 해지할 수 있음을 알려드립니다.

하나자산운용

■ 주요 공시사항은 금융투자협회의 전자공시와 당사 홈페이지에서 확인이 가능합니다.
- 하나자산운용(주) 홈페이지 http://www.hanaam.com / 대표전화 02-3771-7800
- 금융투자협회 홈페이지 http://dis.kofia.or.kr / 대표전화 02-2003-9000